PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Kelowna

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

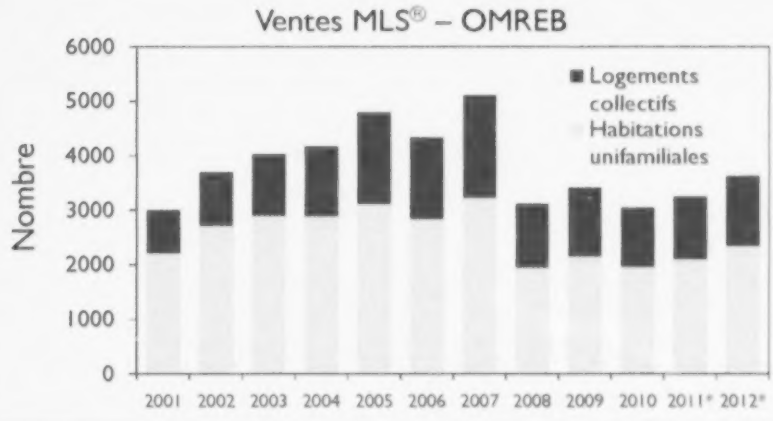
Date de diffusion : automne 2011

Faits saillants pour Kelowna[1]

- La demande de logements devrait s'accroître en 2012, tant sur le marché du neuf que sur celui de la revente. Le niveau avantageux des taux hypothécaires, conjugué à l'accélération de la croissance de l'emploi, se traduira par une modeste hausse de la demande d'habitations durant la prochaine année.
- Selon les prévisions, les ventes de logements existants augmenteront de 11 % en 2012. Les acheteurs continueront de profiter d'une offre abondante d'habitations.
- On peut s'attendre à ce que les prix de revente progressent de 3 %, sous l'effet de l'accroissement de la demande et de la diminution des inscriptions plus tard l'an prochain.

Figure 1

La demande de logements existants devrait s'accroître



Source : chambre immobilière de l'Okanagan Mainline (OMREB).
Logements collectifs : appartements et maisons en rangée (exclut les logements situés à Big White).
Habitations unifamiliales : maisons individuelles, jumelés et duplex. *Multiple Listing Service® (MLS®)* est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
* Prévisions de la SCHL

Table des matières

1 Faits saillants pour Kelowna
2 Hausse des ventes de logements existants attendue en 2012
3 Augmentation de la construction résidentielle en vue
4 La demande de logements est soutenue par l'économie et l'emploi à Kelowna
6 Résumé des prévisions

[1] *Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL donne des prévisions ponctuelles, mais elle fournit également des fourchettes de prévisions et décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 5 octobre 2011, à l'exception des nouvelles informations concernant les contrats accordés dans le secteur de la construction navale en Colombie-Britannique et en Nouvelle-Écosse, qui datent du 19 octobre 2011.*

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

À cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

- Dans la région de Kelowna, les mises en chantier d'habitations devraient augmenter de 18 % en 2012, pour se chiffrer à 1 125.

Hausse des ventes de logements existants attendue en 2012

Sur le marché de la revente, la demande devrait se raffermir en 2012, à mesure que la croissance de l'emploi s'améliorera dans la province et la région. Le niveau avantageux des taux hypothécaires et la vive concurrence que se livrent les vendeurs au chapitre des prix sont d'autres facteurs qui seront à l'origine de la légère hausse des ventes de logements existants attendue l'an prochain. En 2011, le nombre de reventes devrait égaler celui de 2010. L'année a commencé au ralenti sur le marché de Kelowna : affaiblies notamment par les conditions hivernales prolongées, les ventes de logements existants se sont repliées au premier trimestre en regard de la même période en 2010. La demande refoulée chez les accédants à la propriété, un facteur qui avait joué un rôle crucial dans la hausse des transactions en 2009 et au début de 2010, a eu un effet moindre en 2011. Après avoir fléchi au premier semestre de 2011, les ventes se sont stabilisées à la mi-année, pour ensuite enregistrer tous les mois des hausses en glissement annuel.

En 2012, les acheteurs d'habitations continueront de profiter d'une offre abondante et d'une forte concurrence en matière de prix. Le volume de maisons individuelles inscrites est resté élevé. Le nombre d'inscriptions courantes d'appartements en copropriété a diminué par rapport à l'an dernier, mais sa baisse tient davantage à un repli des inscriptions qu'à une hausse des transactions. Le marché de la revente de Kelowna deviendra équilibré plus tard en 2012, sous l'effet de l'amélioration de la demande et du recul graduel des inscriptions. Cette année, le refroidissement de la demande et l'abondance de l'offre ont fait en sorte que la conjoncture du marché régional est demeurée près de la limite d'un marché favorable aux acheteurs.

Selon les prévisions, les prix de revente connaîtront plus tard l'an prochain une légère hausse qui égalera à peu près le taux d'inflation. Sous l'effet conjugué de la faible augmentation de la demande et du grand nombre d'inscriptions, les pressions haussières qui s'exercent sur les prix s'atténueront. Après s'être repliés au premier semestre de 2011, les prix des logements existants se sont stabilisés. On s'attend à ce que le prix annuel moyen des maisons individuelles existantes accuse une baisse en 2011 par rapport à 2010, un recul qui sera en bonne partie causé par l'évolution de la répartition des ventes entre les différentes fourchettes de prix, plutôt que par une réelle dépréciation des logements.

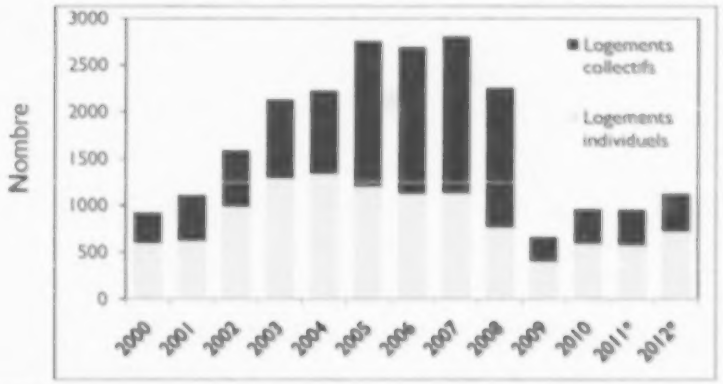
En 2012, la demande de maisons individuelles existantes continuera de viser principalement les habitations de prix modéré. La proportion, sur l'ensemble des transactions, des ventes de maisons individuelles et de jumelés de prix inférieur à 400 000 $ s'est établie à 40 % en 2009 et à 35 % en 2010, alors qu'elle était de seulement 24 % en 2008. Durant les huit premiers mois de 2011, les préférences des acheteurs sont demeurées essentiellement les mêmes.

Rutland, Westbank, Glenrosa et le noyau urbain de Kelowna seront les sous-marchés les plus abordables. Black Mountain, Glenmore, Lake Country, North Glenmore, Peachland et Shannon Lake sont ceux qui attireront les acheteurs en quête de maisons individuelles de prix intermédiaire. Quant aux prix les plus élevés, ils seront enregistrés dans la zone sud-est de Kelowna, à Dilworth Mountain et à Mission, ainsi que dans certains quartiers de North Glenmore, de Lakeview Heights et de West Kelowna.

Figure 2

La construction résidentielle augmente

Mises en chantier d'habitations à Kelowna



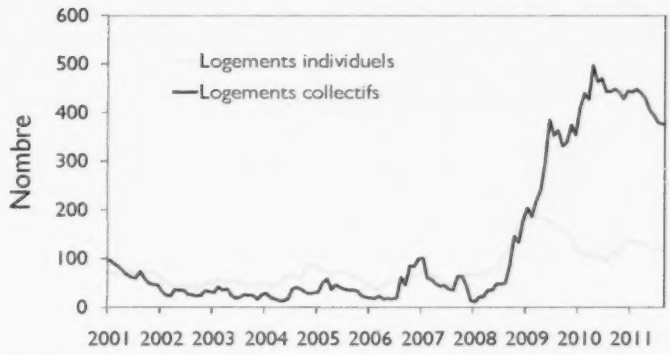
Source : SCHL, données et prévisions (*)

La croissance de la demande d'appartements en copropriété et de maisons en rangée devrait s'intensifier l'an prochain, en raison de la progression des prix des maisons individuelles. Les ventes de logements collectifs ont pris plus de temps à remonter que celles de maisons individuelles; leur part du marché de la revente diminue depuis 2008. Le recul des prix des habitations, neuves et existantes, a par ailleurs rendu les logements en rangée, les maisons individuelles et les jumelés plus attrayants pour quantité d'acheteurs locaux qui n'auraient pas pu auparavant assumer les frais liés à l'acquisition de telles propriétés. La demande de copropriétés de villégiature et de résidences secondaires a fléchi par rapport à ce qu'elle était durant la période allant de 2003 à 2008. Les habitations achetées récemment par des Canadiens sur les marchés de villégiature aux États-Unis et la concurrence livrée par les nouveaux ensembles résidentiels de cette nature ailleurs en Colombie-Britannique ont aussi contribué à réduire les ventes de copropriétés dans la région de l'Okanagan. Les prix des copropriétés et des maisons en rangée se sont stabilisés, et l'on prévoit qu'ils demeureront relativement inchangés pendant une bonne partie de 2012.

Figure 3

Les stocks diminuent

Logements neufs achevés et inoccupés



Source : SCHL

Augmentation de la construction résidentielle en vue

Dans la région de Kelowna, les mises en chantier d'habitations devraient s'accroître en 2012, grâce à la vigueur du segment des maisons individuelles. Le bas niveau des taux hypothécaires et l'amélioration des perspectives d'emploi favorisent l'expansion de la demande sur le marché du neuf, mais le secteur de la construction résidentielle de Kelowna continuera de subir les effets de la concurrence féroce que lui livre le marché de la revente, où l'offre est abondante et les prix, intéressants. La construction de logements collectifs sera limitée au premier semestre de 2012 par les stocks d'unités achevées et inoccupées qui tardent à se vendre sur le marché des copropriétés neuves. Selon les prévisions, le nombre de logements dont on coulera les fondations s'établira à 950 en 2011, puis montera à 1 125 en 2012.

Dans le segment des maisons individuelles, la demande s'est détournée des fourchettes de prix supérieures pour favoriser davantage les habitations moins chères. Cette tendance devrait se maintenir en 2012. Les maisons individuelles neuves dont le prix se situe entre 400 000 et 550 000 $ ont été les plus populaires en 2010 et 2011. La baisse du prix des terrains et des autres coûts de construction a permis aux constructeurs de mieux faire concurrence au marché de la revente et d'attirer des acheteurs sensibles au prix. En août 2011, près de 70 % des maisons individuelles achevées et invendues qui étaient en stock avaient un prix supérieur à 600 000 $. Selon le quartier, le prix médian des habitations neuves vendues durant les huit premiers mois de 2011 était de 5 à 15 % inférieur à son niveau de la période correspondante en 2010. La diminution du nombre d'acheteurs de résidences secondaires et de propriétés de villégiature a contribué à faire baisser la demande d'habitations de prix élevé. La concurrence du marché de la revente continuera à contenir les pressions à la hausse subies par les prix du neuf en 2011 et 2012.

C'est dans les secteurs de Lake Country, Upper Mission, Black Mountain, Shannon Lake et Glenmore qu'il s'est construit le plus de maisons individuelles jusqu'à présent en 2011. Les acheteurs sur le marché du neuf ont bénéficié d'un choix accru de terrains et ont vu le prix de ces derniers diminuer au cours des 12 à 18 derniers mois.

Dans le segment des logements collectifs de Kelowna, les mises

en chantier de copropriétés, de jumelés et de maisons en rangée augmenteront en 2012 en regard de 2011. La construction de copropriétés devrait s'accélérer, à mesure que le stock d'unités achevées et inoccupées sur le marché du neuf et l'offre de copropriétés sur le marché de la revente diminueront en regard des niveaux actuels (voir la figure 3). Le nombre de copropriétés achevées et invendues, qui a culminé à 419 plus tôt l'an dernier, a diminué graduellement depuis, pour se chiffrer à 272 en août 2011. L'écoulement des unités en stock devrait s'accélérer en 2012. Le nombre de copropriétés écoulées s'est accru sous l'effet des mesures incitatives offertes par les constructeurs et des réductions de prix, mais il demeure bas en regard des niveaux des années 2003 à 2008. On prévoit que les nouveaux ensembles qui seront bâtis seront destinés aux acheteurs locaux plutôt qu'aux investisseurs de l'extérieur de la région et aux personnes à la recherche d'un logement de villégiature ou d'une résidence secondaire. Les appartements en copropriété en construction sont eux aussi moins nombreux qu'auparavant. Le repli des stocks et du nombre d'unités en chantier mettra ce segment du marché du neuf en meilleure posture pour prendre de l'expansion en 2012.

Les constructeurs de logements collectifs se sont concentrés sur les ensembles plus petits que sont les jumelés et les maisons en rangée pour propriétaire-occupant, qu'il est plus facile de mettre en marché graduellement, ainsi que sur les appartements locatifs, plutôt que sur les ensembles de copropriétés. À l'instar de ce que l'on peut observer dans le segment des maisons individuelles, les acheteurs ciblés par les constructeurs sont ceux qui souhaitent acquérir un logement de prix modeste.

La construction d'appartements locatifs a engendré le gros des mises en chantier de logements collectifs en 2010 et 2011, malgré la hausse des taux d'inoccupation enregistrée au cours des deux dernières années. Les promoteurs d'ensembles de logements locatifs mettent à exécution leurs projets de construction, car ils prévoient une diminution des taux d'inoccupation à long terme. Les coûts de construction étant en baisse, la production de logements locatifs est une entreprise plus viable qu'elle ne l'était ces dernières années. En 2010, il s'est commencé 212 appartements locatifs d'initiative privée ou publique, soit le plus haut total annuel depuis le début des années 2000. Selon les prévisions, les mises en chantier d'unités locatives se chiffreront à 100 cette année, puis diminueront l'an prochain.

La demande de logements est soutenue par l'économie et l'emploi à Kelowna

En 2012, l'économie et l'emploi dans la région de Kelowna soutiendront la demande de logements. La construction d'immeubles commerciaux et le secteur des services, qui englobe la vente au détail et les services professionnels, scientifiques et techniques, continueront d'alimenter la croissance de l'emploi l'an prochain. L'aéroport international de Kelowna et UBC Okanagan (campus Okanagan de l'Université de la Colombie-Britannique) se sont révélés être d'importantes sources d'emplois. Le nombre total d'emplois a légèrement augmenté au premier semestre de 2011, en majeure partie grâce à l'expansion de l'emploi à temps partiel. L'emploi à temps plein devrait prendre de l'expansion en 2012, à mesure que s'intensifiera la croissance des économies provinciale et régionale.

Depuis sa création en 2005, UBC Okanagan est devenu un puissant moteur économique, apportant à Kelowna des emplois directs et indirects, des dépenses en immobilisations considérables, des partenariats industriels, des fonds pour la recherche, une demande de logements accrue et de la notoriété. En seulement cinq ans, les inscriptions y ont doublé; le nombre d'étudiants a dépassé le cap des 7 000 en 2010.

L'aéroport international de Kelowna et les entreprises qui y sont greffées comptent maintenant parmi les plus gros employeurs de la région. La piste de l'aéroport a été allongée de façon à pouvoir recevoir des vols outremer directs. Les travaux d'agrandissement du terminal se poursuivront jusqu'en 2016. Cet aéroport est devenu le dixième en importance au Canada, le volume de passagers y ayant atteint un niveau record en 2010. Cette accessibilité accrue fera en sorte que la région deviendra plus intéressante pour les touristes, les gens d'affaires et les personnes susceptibles d'acheter une habitation.

Parmi les autres chantiers qui auront d'importantes retombées économiques à l'échelle locale, mentionnons l'expansion en cours de l'hôpital général de Kelowna, qui permettra de dispenser des soins de santé qui sont à l'heure actuelle offerts uniquement dans la région de Vancouver – un important facteur dont tiendront compte les personnes qui songent à emménager dans les environs de Kelowna, par exemple

les retraités et les personnes âgées. La construction résidentielle et non résidentielle sur les terres de la Première nation de Westbank continuera elle aussi de stimuler l'activité économique et la croissance de l'emploi.

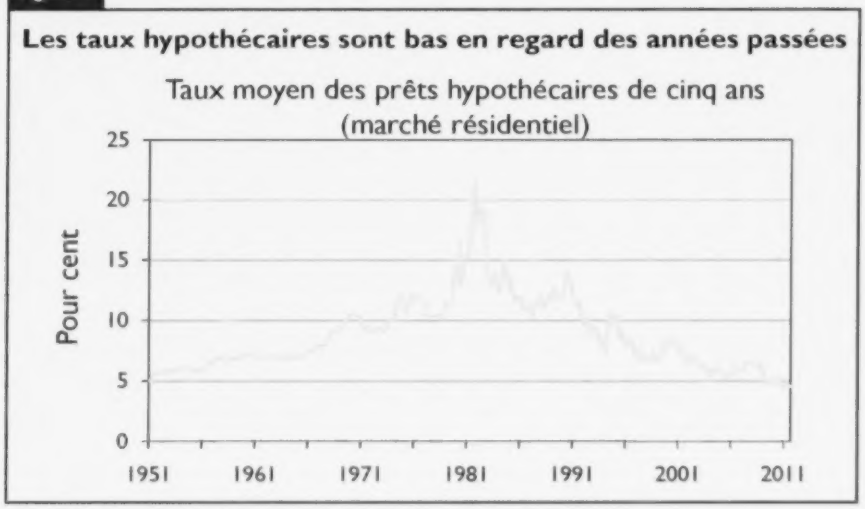
Taux hypothécaires

Dans ses annonces récentes, la Banque du Canada a indiqué que son taux cible du financement à un jour resterait inchangé, à 1,0 %, pendant encore un certain temps. Elle a souligné qu'en raison du ralentissement de l'activité économique mondiale et de l'incertitude accrue sur la scène financière, la nécessité de réduire la détente monétaire a diminué. La dernière fois que la Banque du Canada a majoré son taux cible du financement à un jour, c'était de 25 points de base, le 8 septembre 2010. Les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient demeurer bas en regard de leurs niveaux antérieurs.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront relativement stationnaires jusqu'à la fin de 2012. L'an prochain, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,4 et 3,8 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,2 et 5,7 %.

Figure 4

Les taux hypothécaires sont bas en regard des années passées



Source : Banque du Canada

Résumé des prévisions
RMR de Kelowna
Automne 2011

	2008	2009	2010	2011p	Var. en %	2012p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	3 445	3 660	3 289	3 500	6,4	3 900	11,4
Nouvelles inscriptions MLS®	11 737	9 515	9 987	9 400	-5,9	10 500	11,7
Prix MLS® moyen ($)	541 131	489 453	525 491	512 000	-2,6	525 000	2,5
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	765	404	595	575	-3,4	700	21,7
Logements collectifs	1 492	253	362	375	3,6	425	13,3
Jumelés	98	62	68	70	2,9	110	57,1
Maisons en rangée	207	55	70	80	14,3	115	43,8
Appartements	1 187	136	224	225	0,4	200	-11,1
Tous types de logement confondus	2 257	657	957	950	-0,7	1 125	18,4
Prix moyen ($)							
Logements individuels	716 494	751 103	769 670	725 000	-5,8	725 000	0,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	599 900	582 645	610 000	575 000	-5,7	585 000	1,7
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (C.-B.)	2,1	-6,5	2,6	0,0	-	0,5	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	0,3	3,0	3,5	5,5	2,0	4,5	-1,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	967	897	898	910	-	920	-
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	803	737	740	730	-	745	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,70	4,02	3,49	3,60	-	3,56	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,06	5,63	5,61	5,42	-	5,43	-
Nombre annuel d'emplois	87 200	87 500	94 600	95 500	0,95	97 500	2,09
Croissance de l'emploi (%)	7,8	0,3	8,1	1,0	-	2,2	-
Taux de chômage (%)	5,0	8,8	7,7	8,0	-	7,5	-
Migration nette (C.-B.)	64 901	59 978	42 027	43 800	4,2	56 100	**

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
(1) Les données de 2009 sur la migration sont une prévision
Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
(1) Ventes et nouvelles inscriptions MLS® - totalité des habitations Prix de vente moyen MLS® - logements individuels

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

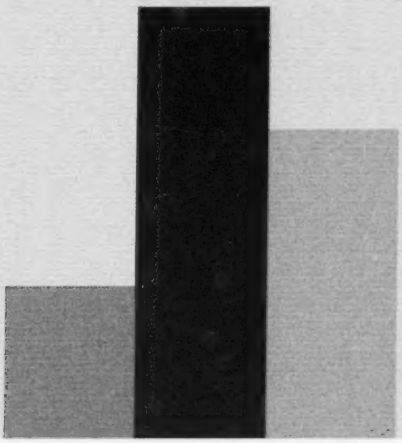
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.gc.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

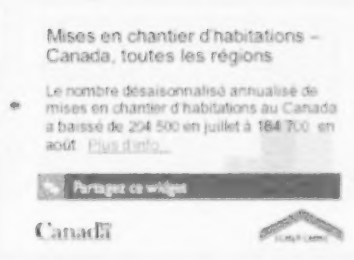
Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

- ✓ Renseignements sur le marché de l'habitation
- ✓ Données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations
- ✓ Un outil simple à partager ou à héberger sur votre site Web



64361_2011_B02